

賃貸建物の新旧所有者が賃貸人の地位を旧所有者に 留保する旨を合意した場合における賃貸人の地位の帰すう

羽 田 さゆり

最高裁平成一一年三月二五日第一小法廷判決（平成七年（㉔）一七〇五号、保証金返還債務確認請求事件） 裁判集民登載予定、判時一六七四号六一頁、判タ一〇〇一〇号七七頁、金判一〇六九号一〇頁、金法一五五三号四三頁——上告棄却

【事実】

訴外Aは、平成元年三月一七日に本件ビル（地下二階付一〇階建事務所・店舗）を建築してその所有権を取得したが、同時にこれを訴外Bに譲渡し、かつBから本件建物全体を賃借した。

平成元年六月一六日、AはX（原告、被控訴人、被上告人）との間で、本件ビルのうち六階から八階部分（以下「本件建物部分」）につき、預託保証金を三三八三万一〇〇〇円とし、賃貸借契約終了後本件建物部分が明け渡され

たときは償却費を控除した預託保証金残額が直ちに返還される旨を定めた賃貸借契約（以下「本件賃貸借契約」）を締結した。Xは引渡を受けるとともに、Aに対して約定額の預託保証金（以下「本件保証金」）を交付した。

平成二年二月二五日、Aは本件ビル全体を買い戻し、前述の譲渡に際しなしたBへの所有権移転登記を錯誤を原因として取り消した。

平成二年三月二七日、本件ビルにつき、①売主をA、買主を訴外Cとする売買契約、②譲渡人をCら、譲受人を信託銀行Y（被告、控訴人、上告人）とする信託譲渡契約、③賃貸人をY、賃借人を訴外リース会社Dとする賃貸借契約、④賃貸人をD、賃借人をAとする賃貸借契約、がそれぞれ締結された。右の売買契約および信託譲渡契約の締結に際しては、Xとの間の本件賃貸借契約における賃貸人の地位をAに留保する旨の合意がなされた。なお、本件賃貸借契約上の保証金の処理について話題になったことはなく、CらもYもAから本件保証金を引き継いだことはなかった。

他方Xは、平成三年九月一二日にAが破産宣告を受けるまで、上記A・C・D・Y間の売買契約および信託譲渡契約等が締結されたことを知らず、Aに対して賃料を支払っていた。またこの間、A以外の者がXに対して本件賃貸借契約における賃貸人としての権利を主張したことはなかった。

Xは、Aの破産宣告後、上記売買契約および信託譲渡契約等が締結されたことに伴い本件賃貸借契約における賃借人の地位がYに移転し、本件保証金残額の返還債務もYが承継したと主張したが、Yはこれを認めなかった。そこでXは、平成四年九月一六日、Yに対し、Yが本件賃貸借契約における賃貸人の地位を否定するので信託関係が破壊されたとして、同月三〇日限りで本件賃貸借契約を解除する旨の意思表示をし、同月二六日、本件建物部分か

ら退去した。そしてYに対し、本件保証金残額（二七〇六万四八〇〇円）および遅延損害金の支払を求め本件訴訟を提起した。

第一審（東京地判平成五・五・一三）では、本件ビルの所有権移転に伴いAからC・Yへの賃貸人の地位承継もなされたとされ、Xの請求が認容された。

原審（東京高判平成七年四月二七日）もYの控訴を棄却した。その理由付けは概略つぎの通りである。すなわち、賃貸建物の譲渡により原則として賃貸人の地位も第三者に移転するが、特段の事情があれば賃貸人の地位は移転せず、建物の旧所有者にとどまる。建物の賃借人が対抗力のある賃借権を有する場合には、その者が新所有者との間の賃貸借関係を主張する限り、賃貸借関係は新所有者との間に移行するものであるから、新旧所有者間に賃貸人の地位を旧所有者に留保する場合があるほか、賃貸人が地位の移転が生じないことを承認又は容認しているものでなければ、特段の事情がある場合とは認められない。本件にはそのような事情は認められないから、賃貸人の地位はYに移転した。本件保証金は敷金の性質を有するものであり、本件保証金に関する法律関係は、旧賃貸人に対する賃料の延滞のない限り、賃貸人たる地位の承継とともに当然AからYに移転する。したがって本件保証金残額返還債務もYが承継する。

Yは上告し、本件A・C・D・Y間の契約は不動産小口化商品として開発された契約形態の一つであるとして、その業務形態を詳述しつつ、賃貸目的物の譲渡によって新所有者が従前の賃貸借関係を当然に承継するという理論は、旧所有者が賃貸物の譲渡をなすのみであり賃貸借関係から脱落する場合には妥当しても、本件のように、賃貸物の譲渡と同時に新旧所有者が賃貸借契約を締結して貸し戻しを行い、従前の賃貸借契約を維持しようとする場合

には妥当しないと主張した。

【判旨】

上告棄却。

「自己の所有建物を他に賃貸して引き渡した者が右建物を第三者に譲渡して所有権を移転した場合には、特段の事情のない限り、賃貸人の地位もこれに伴って当然に右第三者に移転し、賃借人から交付されていた敷金に関する権利義務関係も右第三者に承継されると解すべきであり（最高裁昭和三五年（オ）第五九六号同三九年八月二八日第二小法廷判決・民集一八巻七号一三五四頁、最高裁昭和四三年（オ）第四八三号同四四年七月一七日第一小法廷判決・民集二三巻八号一六一〇頁参照）、右の場合に、新旧所有者間において、従前からの賃貸借契約における賃貸人の地位を旧所有者に留保する旨を合意したとしても、これをもって直ちに前記特段の事情があるものということとはできない。けだし、右の新旧所有者間の合意に従った法律関係が生ずることを認めると、賃借人は、建物所有者との間で賃貸借契約を締結したにもかかわらず、新旧所有者間の合意のみによって、建物所有権を有しない転賃人との間の転賃借関係における転賃人と同様の地位に立たされることとなり、旧所有者がその責めに帰すべき事由によって右建物を使用管理する等の権限を失い、右建物を賃借人に賃貸することが出来なくなった場合には、その地位を失うにいたることもあり得るなど、不測の損害を被るおそれがあるからである。もっとも、新所有者のみが敷金返還債務を履行すべきものとする、新所有者が無資力となった場合などには、賃借人が不利益を被ることになりかねないが、右のような場合に旧所有者に対して敷金返還債務の履行を請求することができるかどうかは、右の賃貸人の地位の

移転とは別に検討されるべき問題である。

これを本件についてみるに、……〔A・C・D・Y間の売買契約および信託譲渡契約等〕の合意をもって直ちに前記特段の事情があるものと解することはできない。そして、他に前記特段の事情のあることがわれない本件においては、本件賃貸借契約における賃貸人の地位は、本件ビルの所有権の移転に伴ってAからCを経てYに移転したものと解すべきである。」

なお、本判決には藤井正男裁判官の次のような反対意見がある。

「甲が、丙に建物を譲渡すると同時に、丙からこれを賃借し、引き続き乙に使用させることの承諾を得て、賃貸（転賃）権能を保持しているという場合には、甲は、乙に対する賃貸借契約上の義務を履行するにつき何の支障もなく、乙は、建物賃貸借の対抗力を主張する必要がないのであり、甲乙間の賃貸借は、建物の新所有者となった丙との関係では適法な転賃借となるだけで、元のまま存続するものと解すべきである。賃貸人の地位の丙への移転を観念することは無用である。賃貸人の地位が移転するか否かが乙の選択によって決まるというものでもない。もしそうではなくて、この場合にも新旧所有者間に賃貸借関係の承継が起これるとすると、甲の意思にも丙の意思にも反するばかりでなく、丙は甲と乙に対して二重の賃貸借関係にたつという不自然なことになる（もつとも、乙の立場から見ると、当初は所有者との間の直接の賃貸借であったものが、自己の関与しない甲丙間の取引行為により転賃借に転化する結果となり、乙は民法六一三条の適用を受け、丙に対して直接に義務を負うなど、その法律上の地位に影響を受けることは避けられない。特に問題となるのは、丙甲間の賃貸借が甲の債務不履行により契約解除されたときの乙の地位であり、乙は丙に対して原則として占有権限を失うと解されているが、乙の賃貸借が本来対抗力を備え

ていたような場合にはそれが顕在化し、丙は少なくとも乙に対しても履行の催告をした上でなければ、甲との契約を解除する事ができないと解さなければならぬであろう。……本件の場合には、Yが賃貸人の地位を承継しない特段の事情があるというべきである。」もし法廷意見のように解すると、小口化された不動産共有部分を取得した持分権者らが信託会社を経由しないで直接にサブリース契約を締結するいわゆる非信託型……の契約形態をとった場合には、持分権者らが末端の賃貸人に対する賃貸人の地位に立たなければならぬことになるが、これは、不動産小口化商品に投資した持分権者らの思惑に反するばかりでなく、多数当事者間の複雑な権利関係を招来する事にもなりかねない。また、本件のような信託型にあつても、仮に本件とは逆に新所有者が破産したという場合を想定した時、関係者は全て旧所有者を賃貸人と認識し行動してきたにもかかわらず、旧所有者に対して法律上保証金返還請求権はなく、新所有者からは事実上保証金の返還を受けられないことになるが、この結論が不合理である事は明白であろう。」

【評釈】

一 本判決は、賃貸建物の新旧所有者間で賃貸人の地位を旧所有者に留保する旨の合意がなされた場合における、賃借人から新所有者に対する敷金の性質を有する保証金の返還請求の成否が主に争われ、結論としてそれが認められたものである。賃貸人の地位を旧所有者に留保する旨の合意があった場合における、賃貸人の地位の帰すうおよび新所有者に対する敷金返還請求の成否に関する初めての判決である。

本判決はまた、法整備を背景に近年活用されるようになってきていた、不動産小口化商品に関する最上級審判決

としても注目される。不動産小口化商品とは、不動産を共有持分権あるいは区分所有権のかたちで小口化して一般に販売するという投資商品である。その投資対象となる不動産は、買主の共有持分権等の出資により結成された組合や、不動産全体を借り上げた業者等により一括して賃貸等の不動産取引により運用され、得られる収益は買主に分配されるしくみとなっている¹。本件事例は、本件ビルがAからCら投資家へと共有持分に小口化されて売却されたのち、Y信託銀行へと信託譲渡され、さらにDリース会社に賃貸され、それをAが転借するに至ったものであった。

なお、第一審・原審では、賃貸借関係を伴う不動産を信託の目的になしうるかなども争われているが、以下では検討の対象から外すこと²としたい。

二 本判決が示している、賃貸目的物が譲渡された場合における対抗力のある賃借人の地位の帰すう、および新所有者への敷金返還請求の成否に関する考え方を、従来の判例および学説の流れの中で位置づけると以下のとおりになると考えられる。

(1) 自己の所有建物を他に賃貸している者が賃貸借継続中に建物を第三者に譲渡してその所有権を移転した場合に、賃貸権が対抗力を有していれば、賃借人は新所有者からの明渡請求を拒絶することができるだけでなく、賃貸借関係が新所有者と賃借人の間に当然承継され³とするのが従来の判例である。なお、「当然」承継されるという表現ではあるが、本判決が引用する最判昭三九・八・二八民集一八巻七号一三五四頁は、一般論として「自己の所有建物を他に賃貸して引き渡した者が右建物を第三者に譲渡して所有権を移転した場合には、特段の事情のない限り、

賃貸人の地位もこれに伴って当然に右第三者に移転する」と判示しており、「特段の事情」があれば賃貸人の地位が移転しないことになる余地を認めていた。⁴

賃貸人の地位の移転が生じる場合には、判例は大審院の時代より、旧賃貸人に差し入れられた敷金に関する権利義務関係も新所有者に当然に移転するとしている。⁵ 判旨引用の最判昭四四・七・一七民集二三卷八号一六一〇頁も、そのことを確認している。

(2) 以上の従来の判例に照らすと、本判決には次の二つの意義が認められる。第一に、賃貸人の地位を旧所有者が留保する旨の合意があった場合においても、従来の判例理論を踏襲することを示したこと。この結果、本件の直接の争点は敷金返還請求の成否であるが、その前提問題である賃貸人の地位の帰すう、すなわち賃貸人の地位の移転が否定されるような「特段の事情」の有無を判断するという構造になっている。次に、その判例理論が、昭和三九年判決のいうように、「特段の事情」があれば賃貸人の地位が移転しないことになる余地を残すものである、と確認したことである。

(3) 学説においても、従来の判例とほぼ同様に、賃貸目的物が譲渡された場合、賃借人に対抗力があれば賃貸人の地位は新所有者に当然承継され、賃貸人の地位の移転があれば敷金返還債務もまた当然に新所有者へ承継されるとするのが通説である。⁶

しかし、賃貸人の地位が新所有者に承継されるその理論構成としての、賃貸借関係は賃貸目的物の所有権と結合する一種の「状態債務関係」として所有権とともに移転するという考え方には批判が多く、⁷ 別の理論構成を行うものもいくつかみられていた。⁸ そしてその中には、〔A〕賃貸人の地位の移転が不動産所有権の譲渡に伴うか否かは、

新所有者・賃借人の対抗要件の具備とは関係なく、もっぱら譲渡人・譲受人の所有権譲渡契約における意思表示に委ねるべきだとする見解がみられた。⁹ また、「B」「特段の事情」があれば賃貸人の地位が移転しないとされうる余地を認めた、前掲昭和三十九年判決に関する調査官解説は、この「特段の事情」につき、「旧賃貸人が目的不動産の所有権移転に際し賃借人に対する賃貸の権能を留保する場合等が考えられる」としていた。¹⁰

(3) 右の「A」譲渡人・譲受人の所有権譲渡契約における意思表示によるべしとする説、および「B」調査官解説の考え方によれば、新旧所有者間に本件のような賃貸人の地位を旧所有者に留保する旨の合意がある場合には「特段の事情」が認められ、賃貸人の地位が承継されないとされる余地があった。しかし本判決の法廷意見は、賃貸人の地位を旧所有者に留保する旨の合意が存在したことをもって直ちに「特段の事情」ありとは認めなかった。留保の合意に加え、賃借人の承認または承認がある場合でなければならぬとする原審ほどではないが、「特段の事情」が認められる場合を極めて限定的に解したといえよう。¹¹

三 上記のような理解からすると、本判決はどのように評価されうるだろうか。

(1) 本判決の法廷意見は、留保する旨の合意の存在だけでは「特段の事情」を認めなかったその理由づけとして、従来の判例と同様に賃貸人の地位の帰すうという前提問題について考察するかたちをとり、賃貸人の地位が旧所有者に残るとすると、賃借人が新旧所有者間の合意のみによって転借人と同様の地位に立たされることとなり、旧所有者が利用権を喪失するとその地位を失うにいたることもあり得るなど、不測の損害を被るおそれがあることを挙げている。

しかしながら、本判決の評釈類が指摘しているように、賃貸人の地位は承継されないと解しつつ、なおXの利用権保護を確保する解釈論的工夫も可能である。賃貸人が賃料の不払いを理由に契約を解除するさいに、転借人に通知等をして賃料の代払いの機会を与える余地を認めうる「特段の事情」¹²が、本件のような転賃を目的とする賃貸借において認められると解することが考えられる。¹³このような経緯によるY—A—X間の関係は、通常の転賃借関係ではないから、Aの債務不履行によりA—Y間の賃貸借契約が解除された場合におけるXの転借権に類似した関係の帰すうは、通常の転賃借のように、原賃貸借の終了と同時に終了するのではなく、YはAとの原賃貸借契約の終了をXに主張できない、と解すことも考えられる。¹⁵

また、法廷意見によるときは、旧所有者が賃貸人の地位を留保するという合意にもかかわらず、新所有者は旧所有者と賃借人に対して二重の賃貸借関係にたつことになる(本判決反対意見)、ないし旧所有者は唯一の賃貸人である新所有者の履行補助者とでもいうべき地位¹⁶もしくは履行引受をしたという地位¹⁷に過ぎないことになり、合意当事者の趣旨と著しく隔たっているだけでなく、賃借人にとっても、賃借人がおおよそ関与せず、かつ賃貸人の地位変更につき知る機会がなかったにかかわらず、従前の賃貸人との地位が変質するという問題も指摘されている。¹⁸

所有者・賃貸人の地位の分属を避けることにより、賃貸人の地位を所有権移転登記を通じて公示させようとする判例のスタンスが保たれる点¹⁹において法廷意見が優れているとしても、やはりやや疑問が残る。

(2) 本判決が敷金の当然承継を認める立場を前提としている点についても、本件のような旧所有者が賃貸人の地位を留保している場合には別異に解する余地があるという次のような指摘もなされている。すなわち、敷金の当然承継が認められてきた実質的理由は、①所有者からいったん旧敷金の返還を受け、新たに新所有者に差し入れるのは

煩雑であること、②旧所有者は建物を譲渡したのち無資力になる危険があるが、新所有者には少なくとも建物があ
るから、敷金返還請求の相手方としても新所有者の方が確実であること、③新所有者の立場からいっても、将来の
敷金返還債務額を建物の譲受対価から控除して建物代金を算定すればよいことになるだけで、担保も確保できてか
えって有利でさえあり、ただ、敷金があることを知らないで、建物の価格全額を払って譲り受けた者が不利益を被
ることになるが、賃借人のある建物を買うのに敷金の有無や額を調べなかった者は不注意といえるから、やむをえ
ない、というものであった。しかし、これらの理由のうち①と③は、旧所有者が転貸人類似の関係でそのまま残り、
敷金を保持して爾後も賃貸事務に当たる本件のような場合には該当しない。また②についても、旧所有者と新所有
者とで無資力のリスクが後者の方が小さいとは必ずしもいえない。賃貸人の関知しない所有権譲渡により負担させ
られるという意味では、新所有者のリスク負担の方が、賃借人にとってより問題であろう——というものである。²⁰

現代の賃貸借契約では将来の敷金返還請求権の履行確保が、目的物の使用収益の継続と同様に重大な関心事とい
うべきであるという見解に照らせば、²¹建物が一般財産としてであつても引当になりうる点において、なお法廷意見
の方に分があるというべきだろうか。しかし、敷金が高額化した現在、自己の債務を累積させて相殺を行うかたち
での履行確保は事実上確かに困難であるが、賃借人に他の履行確保の手段を講じるよう求めることも理論上は可能
である。²²このような「強い」賃借人を想定しうるのかを含め、現代における賃借人の保護の程度についてはもう少
し検討の余地があるように思われる。

四 最後に、本判決後に残された問題についてふれておきたい。

(1) 賃貸人の地位が新所有者に移転しないことになる「特段の事情」が認められる場合について。本判決の法廷意見が、賃借人に不測の損害を及ぼすことを防止すべく配慮していることからすると、賃借人が自らかようなリスクを負うことを認めた場合は、「特段の事情」が認められうるのではないかと思われる。つまり、原審のいうように、旧所有者に賃貸人の地位が留保されることについて賃借人の承諾ないし容認がある場合には、「特段の事情」を肯定されてよいと解されうる。他には、賃貸人の地位が人的性質を有すると客観的に判断される場合にも「特段の事情」認定の可能性²³があるが、このような場合はごくまれであろう。²⁴

(2) 他方、「特段の事情」が認められない場合について。本件のような不動産小口化商品について持分を取得した者であっても、本判決によれば区別なく、賃借人に対し当然に賃貸人の地位を引き受けることになる。ごくわずかな持分権者であっても全額の敷金返還義務を負担することになるとされるならば、十分なりリスク説明義務（不動産特定共同事業法二四条）を果たすことに加えて、何らかの解釈上ないし立法上の有効な対策が講じられるべきではないだろうか。²⁵

1 不動産小口化商品に関する詳細は、松本恒夫「不動産の証券化と小口不動産投資」法学セミナー四八二号九六頁以下（一九九五）、および久須本かおり・後掲四七頁以下を参照のこと。

2 信託法上の争点については、星野豊・一審判比・ジュリー一〇八七号一五四頁、および松本崇・原審判比・判タ九〇〇号五九頁を参照のこと。

3 大判大一〇・五・三〇民録二七輯一〇一三頁、最判昭三三・九・一八民集一二卷一三三二〇四〇頁など。なお、判例の整理は、野澤正充「契約当事者の地位の移転」の再構成（二）」立教法学三九号四一頁以下、大窪誠「賃借権が対抗力を有する場合におけ

る賃貸不動産の譲渡と賃貸人の地位の帰趨」法学六〇巻五号五一頁以下が詳しい。

- 4 同判決の事案は、賃貸人が賃借人に対し賃料不払いに基づき賃貸借契約解除の意思表示をし、家屋明渡を請求したのに対し、賃借人が、賃貸人が解除権行使の当時すでに賃貸家屋を他に譲渡し所有権を失っていたことなどを主張して、契約解除の効力を争ったものである。同判決は、本文に紹介したような一般論に続けて、賃貸人が解除権行使の当時すでに賃貸家屋を他に譲渡し所有権を失っていたとすれば、解除権行使の当時すでに賃貸人としての地位を失っていたことになり、賃料不払いに基づく賃貸借契約解除はその効力がない、と判示した。

- 5 大判昭五・七・九民集九卷八三九頁。

- 6 例えば、我妻榮『債権各論 中巻一』四二〇頁、四四七～四四八頁、四七四～四七六頁（岩波書店、一九五七年）。

- 7 我妻榮「敷金の附従性」志林三〇巻九号二二頁以下（四〇頁）（一九二八）『民法研究VI 債権各論』一四三頁以下（有斐閣、一九六九）所収、鈴木禄弥『借地法（下巻）』六一〇頁、野澤・前掲（二）九四頁、大窪・前掲六〇巻五号五七頁以下など。

- 8 本文で紹介したもの以外にも、以下のような見解が見られる。

- ① 賃貸不動産の売買の履行に媒介されて賃貸人の地位が移転すると解し、賃貸人が賃借人に対し間接占有の指図と爾後の賃料債権譲渡の通知をしなければ、売買引継ぎの合意を賃借人に対抗できないと解するもの（三宅正男『契約法（各論）下巻』七二三～七二四頁（一九八八））。

- ② 「特定の財産の譲渡に伴う契約当事者の地位の移転」の一つとして位置づけるもの（野澤・前掲（三）五九～六三頁）。

- ③ 賃借人が対抗力を有する結果、新所有者による賃貸不動産の明渡請求を賃借人が拒絶することが可能になるという点に焦点をあて、賃貸借の双務契約性に着目して概略以下のように賃貸人の地位の移転を説明するもの。すなわち、賃貸借の双務契約性から、賃借人が譲受人に対し明渡請求を拒絶できる＝使用収益権を有する一方で、譲受人は賃料債権を取得する。そして、賃料は、賃借人による賃貸不動産の使用収益を受忍することの対価という性質のみならず、賃貸不動産を修繕することの対価という性質も有している結果、賃料債権を有する者は、賃借人による賃貸不動産の使用収益を受忍する義務を負うのみならず、賃貸不動産を修繕する義務を負う。賃貸不動産を修繕する義務を負うということは、賃貸不動産を使用収益に適した状態に置く義務＝使用

収益させる義務を負うことになる。したがって、譲受人は賃貸人の地位を承継する――とするもの（大窪・前掲六八〇七頁）。

- 9 半田正夫「賃貸中の不動産の譲受人と賃借人の関係についての一考察」『末川先生追悼論集・法と権利1』民商七八巻臨時増刊号（1）三一九頁以下。

- 10 森綱郎・昭和三九年度最判解民昭和三九年度三一〇頁。

- 11 磯村・後掲一九七頁、石田・後掲四八頁。

- 12 最判平六・七・一八判時一五四〇号三八頁。

- 13 佐伯・後掲六二頁、久須本・後掲五四頁。星野英一『債権法概論Ⅳ（契約各論）』二二四～二二五頁（一九八一）および原田純孝・最判平六・七・一八評論・リマックス一三三五二頁も参照。なお、山本・後掲四八頁。

- 14 最判昭三六・一二・二一民集一五卷一二号三二四三頁。

- 15 磯村・後掲一九八頁、山本・後掲四八頁。

- 16 磯村・後掲一九八頁。

- 17 山本・後掲四七頁。

- 18 磯村・後掲一九八頁。

- 19 石田・後掲四八頁。

- 20 山本・後掲四九頁。

- 21 星野・後掲一五三頁。

- 22 敷金の交付は一種の停止条件付返還債務を伴う金銭所有権の移転と構成されるのが通説・判例（大判大一五・七・一二民集六一六頁）である。条件付権利を被担保債権とする担保権設定も可能である。

しかし、本件「保証金」が果たして敷金の性質を有すると解すべきものなのか、賃金の性質はなかったか、をまず子細に検討するべきであったのではなからうか（星野・後掲一五二頁・松本・後掲四二頁を参照）。

23 野澤・後掲一〇四頁。

24 星野・前掲四二六頁。

25 星野・後掲一五三頁。

本判決には、磯村保教授（判時一六九一号一九六頁（判評四九一号三四頁以下））、石田剛助教授（判タ一〇二六号四二頁以下）、久須本かおり講師（愛大一五二号大四三頁以下）、佐伯一郎弁護士（NBL七〇三号五九頁以下）、野澤正充助教授（法セ五三八号一〇四頁）、山本豊教授（リマークス二二号四六頁以下）の解説・評釈がある。